SMILEプロジェクト
SMILEシステム展示企画

「すまい価値は情報から」
～家歴書作成講座～

2006/12/2(土)　13:00～14:00

LIVING DESIGN CENTER OZONE 8 階　セミナールームB

語り手　西本賢二
（東京大学生産技術研究所　野城研究室　助手）
アシスタント　竹内
（同　修士課程）

講座の内容

- 家歴書作成講座

1. 家歴書の概要　編　　西本賢二
2. 家歴書の作り方　編　　竹内雄亮

家歴書の説明　編

1. 家歴書とは？

2. 家歴書はなぜ必要？

3. SMILEシステムとは？

1.家歴書とは？

- 家歴書とは一体何か？
  - 住まいに関する情報のパッケージ
    - 新築時の情報から増改築時の情報まで，住まいに関する様々情報を蓄積している
  - 住宅の利用者，住宅の所有者が自ら作成する.
    - 家歴書は誰かが勝手に作ってくれるものではない
    - 住宅に関する様々な業者と一緒に作る

1.家歴書とは？

- 家歴書のイメージ

1.家歴書とは？

- 家歴書があるとなにがいいの？

  - 維持・管理の効率化
    - ユーザーの手による維持・管理の促進
    - サプライヤーの増改築の効率化
  - 住宅の資産価値の明確化
    - 住宅の資産価値が適正に評価される
    - 一律的な経年減価方式からの脱却
  - 住生活に関するサービスの創出
    - ユーザーからの住生活ニーズの発信
    - 統合的な住生活サービスの提供

2.家歴書はなぜ必要？

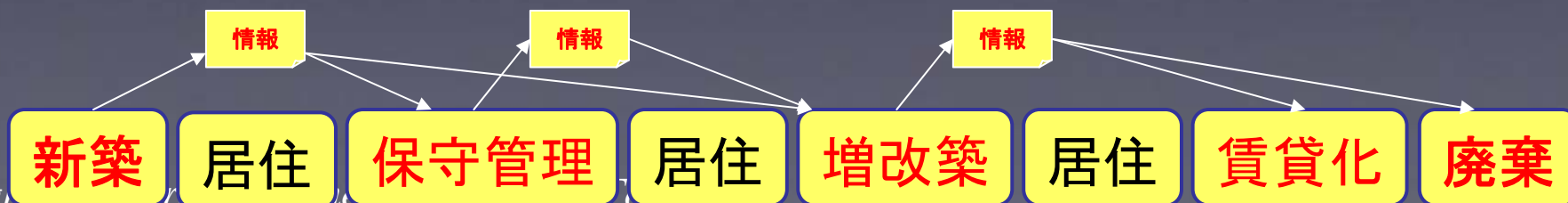
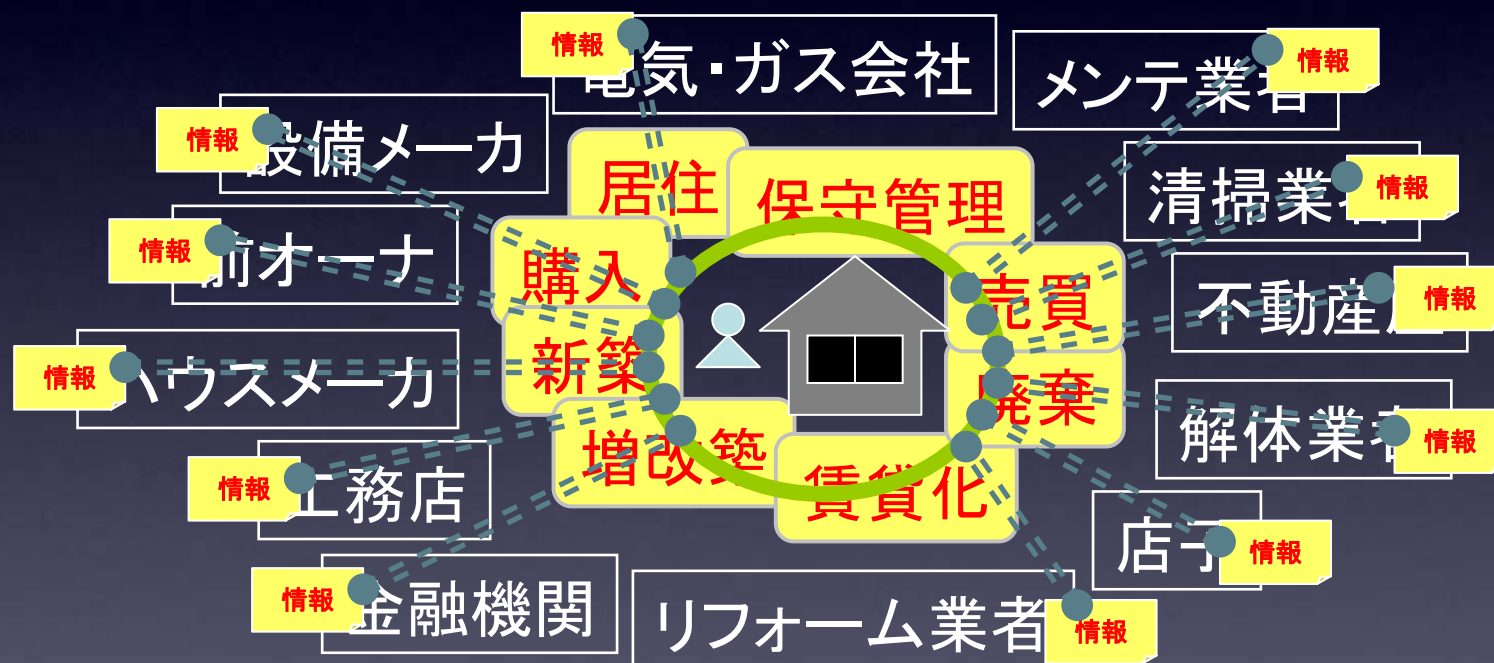
- 家歴書はなぜ必要なの？
  - 構造計算書偽造問題
    - 一級建築士に構造計算書の偽造問題により，多くのユーザーが多大な損害を被る
    - 品質を自分の目に見える形で確かめたい
  - パロマのガス機器，リコール問題
    - 事故発生状況の隠蔽.
    - 製品の性能を知りたい．自分の機器は大丈夫なのか？
  - シンドラーのエレベーター問題
    - 製品，メンテナンス履歴情報の共有の必要性

2.家歴書はなぜ必要？

- 家歴書はなぜ必要なの？
  - 顧客を基礎にしたストック重視社会の必要性
    - ストック重視社会を構築するためには，顧客を基礎にした住生活サービスを実現する必要がある.
  - 一律経年減価する査定方式
    - 住宅は，建設されてから十数年もすれば価値が1割以下になる.
  - 住宅に関する情報の散逸→維持・管理の非効率
    - 住宅に関する情報は膨大である
    - 住宅に関わる主体の数が多い

2.家歴書はなぜ必要？

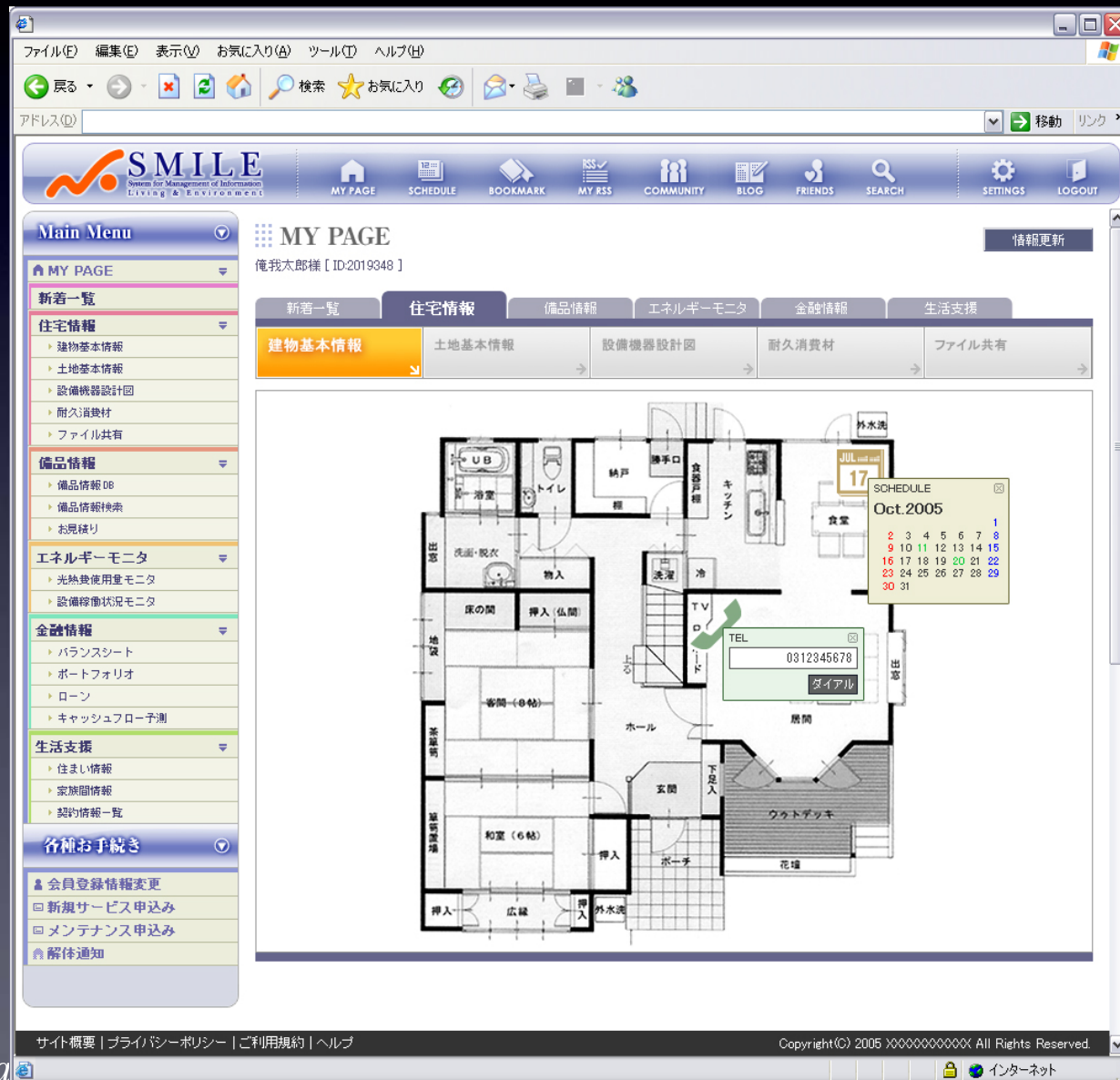
- そこで，家歴書プロジェクトでは･･･

住まい手・所有者自身が、各所のデータ源に散在する情報を収集・集約する

3.SMILEシステムとは？

- SMILEシステムを使うと情報の共有が可能

  - 多主体による住宅情報の共有
    - パーミッション管理の下，システムの利用者間で様々な情報が共有できる
  - ユーザーの欲しい情報が簡単に手に入る
    - ネットワークを通じて簡単に欲しい情報を持っている主体にアクセスできる
  - 新しい住生活のサービスを創出
    - 建設産業の枠を超えて，インテリアコーディネート，金融サービスなどと融合
    - 制度としての家歴書を促進

3.SMILEシステムとは？

- SMILEシステムのGUIのイメージ

家歴書の作り方編

1. 家歴書の中に含まれる情報はどんなもの？

2. どんな情報が重要なの？

3. どうやって情報を集めたらいいの？

1.家歴書の中に含まれる情報はどんなもの？

- 家歴書のイメージ

1.家歴書の中に含まれる情報はどんなもの？

- 家歴書に含まれる主な情報

  - 契約関係の書類
  - 設計･施工関係の書類
  - 図面
  - 写真

1.家歴書の中に含まれる情報はどんなもの？

- 確認申請
  - 申請書
  - 提出図面
  - 軸組計算書，構造検討書
  - 型式部材等製造者認証書，適合証明書他
- 工事経過報告書
- 工事工程表
- 地盤調査報告書
- 杭打ち工事報告書
- 業者一覧表
- 各種図面
  - 確認申請の
  - 電気設備図，給排水配管図暖房配管図など
- 工事記録の写真

官公庁に提出する書類

耐震性能を示す書類

工事がどのように進んでいったか示す報告書

設計図書に含まれる図面類

工事の過程を写真で記録．隠蔽部の情報が残る．

契約関係の書類

設計・施工関係の書類

設計・施工図

写真

1.家歴書の中に含まれる情報はどんなもの？

正 副

確認申請書（建築物）

（第一面）

建築基準法　第６条第１項　の規定による確認を申請します。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実に相違ありません。

様

平成　年　月　日

申請者氏名　印

設計者氏名　印

監理者氏名　印

※手数料欄

30,000

※受付欄	※消防関係同意欄	※決裁欄	※確認番号欄
平成 18 年 2 月　日			平成　年　月　日
第 20 号			第　号
係員印			係員印

<<建築物の概要>>
【敷地の地名地番】

【建築物の名称】　邸新築工事
【主要用途】　一戸建ての住宅
【工事種別】　新築
【延べ面積】　【申請部分】：　248.15㎡
（建築物全体）　【申請以外の部分】：　㎡
【合計】：　248.15㎡
【申請棟数】　1 棟　（申請以外　棟）
【建築物の構造】　木造　一部　鉄筋コンクリート造
【建築物の階数】　地階を除く階数　3 階
地階の階数　階
【建築主】住所：
氏名：
【設計者】氏名：
資格：一級　建築士　建設大臣　登録第　号
建築士事務所名：
一級　建築士事務所　知事登録第　号
郵便番号：
所在地：
電話番号：
【備考】

確認番号 第I　号
確認済証交付平成 18年 3 月　日

TREND Pilot 確認申請 Ver4.7

杭打工事報告書

工事件名　様邸新築工事

平成　18年　4月

1.家歴書の中に含まれる情報はどんなもの？

- 引き渡し書
- 施工引き渡し確認書
- 住まいの取り扱いと手入れ
- 保証書
- 入居後のお願
- 業者点検プログラム
- 業者一覧表
- 杭打工事報告書
- 鍵・備品リスト
- 取り扱い説明書一覧表
- 施工写真
- 各階平面図
- 排水設備設置等確認申請書，排水設備しゅん功図
- 給水装置新設（兼　設計審査）申込書，給水設備しゅん功図

竣工後に渡される確認書

ハウスメーカー独自の書類

住宅性能保証制度に基づく保証書

住宅設備機器の取扱説明書の一覧表

1.家歴書の中に含まれる情報はどんなもの？

施　工　引　渡　確　認　書

建物概要　木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

延床面積　　２４８．３３㎡　　　棟数　１　棟

所在地

平成１７年１２月　　日 請負契約に基づく上記建物について、契約書ならびに設計図書に基づく工事が完了し、下記当事者立ち会いの上、検査の結果竣工を確認し、下記約束事項を承認の上、引き渡しを完了しました。

引渡人約束事項　　１．建物権利書及び建築確認申請副本については、残金精算後速やかに返還することとします。

引受人約束事項　　１．当該新築工事請負契約の内、残金額については、別紙債務承認書に基き遅滞なく支払うこととします。

平成１８年　７　月　　日

引受人　　住　所

　　　　　氏　名

引渡人　　住　所　　札幌市

　　　　　氏　名　　代表取

取扱い説明書一覧表

	名称	取扱説明書	保証書
1	インターホン	○	○
2	自然給気口	○	
3	ユーティリティ用換気扇	○	
4	トイレ用換気扇	○	
5	階段用換気扇	○	
6	オイルサーバー	○	○
7	電動水抜栓	○	○
8	給湯ボイラー	○	○
9	便器	○	○
10	水周りグッズ	○	
11	ユニットバス	○	○
12	ダクト用換気扇	○	
13	サーモスタット付シャワーバス水栓	○	
14	洗面化粧台	○	○
15	システムキッチン	○	
16	レンジフード	○	
17	ガスコンロ		
18	台所用混合栓	○	○
19	暖房ボイラー	○	○
20	暖房リモコン	○	
21	照明器具	○	○
22	大建引き戸	○	
23	玄関ドア	○	
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			

製品の位置を確認しておきましょう.

1.家歴書の中に含まれる情報はどんなもの？

保 証 書

平成18年7月　日

被保証者

殿

お引き渡しいたしました住宅につきましては、
別添の保証約款・保証条項に従い保証いたします。

保証住宅	所在地	
	工法	在来工法木造
	面積	地階 ㎡ 1階 83.47 ㎡ 2階 82.43 ㎡ 3階 82.43 ㎡ 延べ 248.03 ㎡
保証開始日		平成18年7月　日（引渡日）
保証期間	長期保証	10年間
	短期保証	1～2年間

	変更承認日	変更事項	保証者承認印
変更事項記載欄	平成　年　月　日		
	平成　年　月　日		
	平成　年　月　日		
	平成　年　月　日		

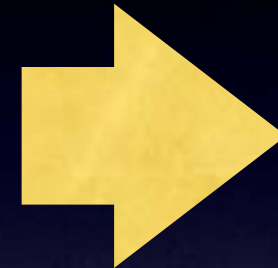
保証者

株式会社

代表取締役

2.どんな情報が重要なの？

- 自分にとって直接的に重要な情報

  工事業者の連絡先，
  住宅設備機器の連絡先，
  サービス供給業者の連絡先，
  部品の購入元，
  内外装仕上材の材料販売元，他

モノと連絡先を紐付けておくと便利です！

- 自分にとって間接的に重要な情報
  – 改修業者にとって必要な情報

    給水・給湯方法及び経路，換気扇の取
    け位置，内外外装仕上材，他

  – 評価機関にとって必要な情報

    構造計算書，工事特記仕様書，隠蔽部の写真，製品の保証書，他

住宅の査定価格を適切に見積もってもらえます！

3.どうやって情報を集めたらいいの？

- 設計者等に取得意思を伝えなくてもよい情報
  - 自分で手に入れなければならない情報

    固定資産評価証明書，登記簿謄本，性能評価書，エネルギー使用量など

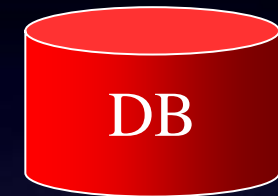
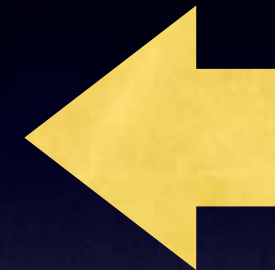
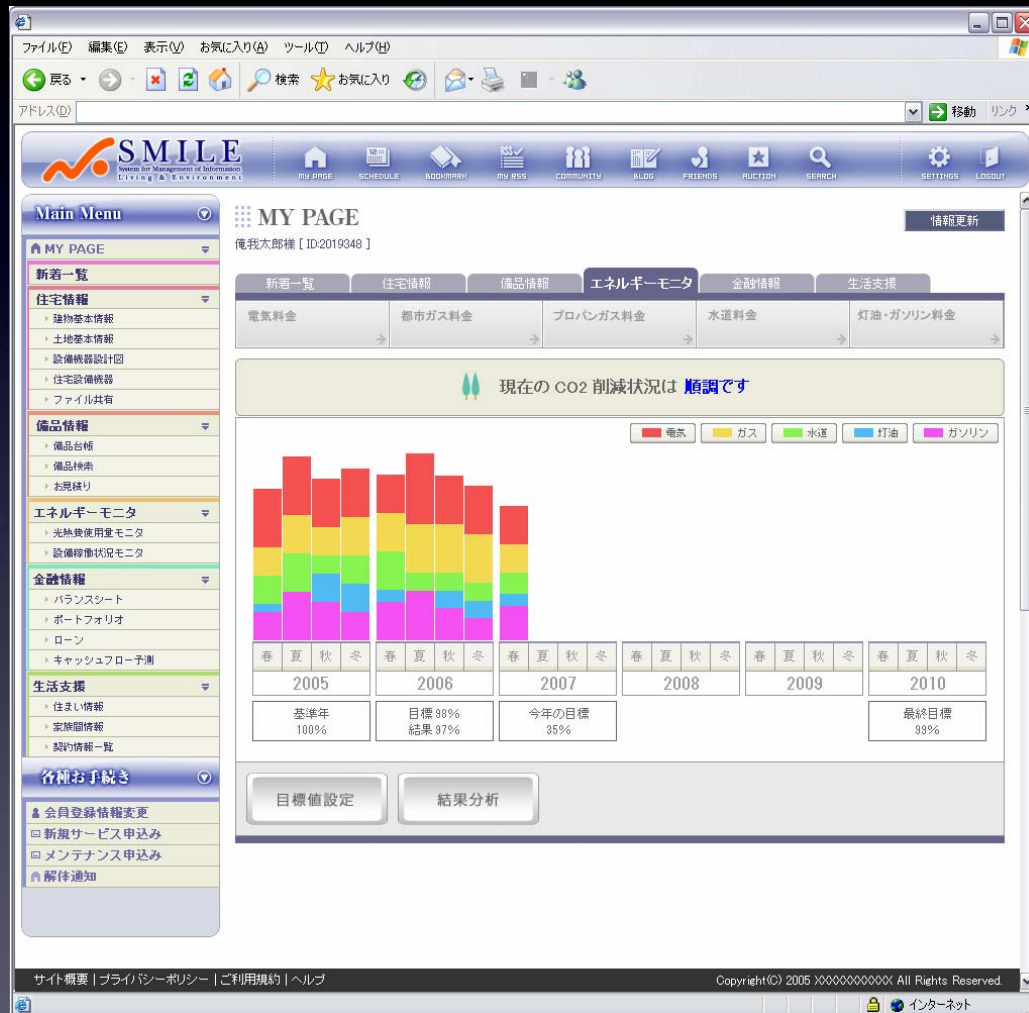
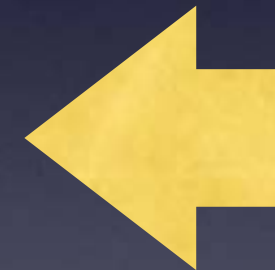
  - 竣工後に関係者から渡される情報

    設計図書、契約書類、引渡書類　他

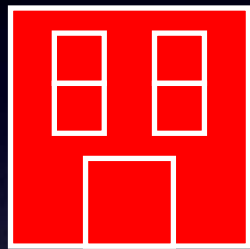
- 設計者等に取得意思を伝えなければならない情報

  隠蔽部の写真，
  工事経過報告書，
  工事工程表，
  定期点検チェックリスト（業者による）
  各種検査報告書の原データ，
  マニアックな図面（電気回路割付図など），　他

3.どうやって情報を集めたらいいの？

例えば，SMILEシステムを利用すると･･･

エネルギー情報が自動的に集計され
当月消費量を簡単に把握することができる

3.どうやって情報を集めたらいいの？

役所にとりに行く！

法務局,市役所など

登記簿謄本,固定資産証明書など

ハウスメーカーに依頼する！

設計図,内装引渡書類,工事写真,工事経過報告書,業者連絡先など

関係者に個別に依頼する！

各契約書,各図面,各仕様書,各連絡先など

最後に

- なるべく早い段階で「家歴書」を作りたいという意思を伝える
  - 隠蔽部などの写真情報を残すことができる
  - 情報をできる限り残してくれるように業者が協力してくれる
- 図面類は，できるだけ新しいものをもらうように心がける
  - 工事の途中で設計が変更されることがあるので，出来る限り竣工寸前の図面をもらうようにした方がよい

ご清聴ありがとうございました